



AJUNTAMENT DE  
SANT ANTONI DE PORTMANY  
Illes Balears

**Àrea de Secretaria**

Tipus de procediment:

**CNT- Negociat Contracte d'Arrendament de Bé Immobile**

Referència:

**000031/2009-CNT**

**ASSUMPTE:**

ARRENDAMENT D'UN LOCAL PER UBICAR OFICINES D'AJUDA AL DISCAPACITAT (AULES DE TERÀPIA)

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS**

**CLÀUSULA PRIMERA. Objecte del Contracte**

Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament mitjançant procediment negociat sense publicitat del bé immoble (local), de 196,50 m<sup>2</sup>, ubicat al carrer Marino Riquer, 48, Bl. 3, Esc. 2 Planta Baja, Pt. 3, d'aquest municipi, pertanyent actualment a l'entitat EIVICONSULTA SL, per a destinar-lo a oficina d'ajuda al discapacitat, i d'aquesta manera poder atendre, donar teràpia i tallers tant a adults com a nens no escolaritzats i a nens amb necessitats especials,

Descripció de l'immoble:

Es tracta d'un local en planta baixa ubicat en la direcció més amunt indicada i que forma part d'un edifici de quatre plantes destinat a locals comercials en planta baixa i habitatges en les plantes altes. El local està distribuït en varies dependències destinades a despatxos de consulta mèdica, actualment sense ús.

Conta igualment amb les dependències de lavabo d'ús públic i de personal, així com un petit magatzem.

- a) Situació geogràfica: Carrer Marino Riquer, 48, Bl. 3, Esc. 2 Planta Baja, Pt. 3, localitat: Sant Antoni de Portmany; Província: Illes Balears.
- b) Superfície: 196,50 m<sup>2</sup>.
- c) Titularitat: EIVICONSULTA SL
- d) Destinació del bé: Oficina d'ajuda al discapacitat

L'immoble haurà d'estar lliure de càrregues i al corrent de pagament d'impostos reals sobre el mateix.

El pressupost de valoració de l'immoble aportat pel tècnic segons circumstàncies del mercat ascendeix a 460.000,00 euros, pel que d'acord amb la valoració del tècnic, el preu de l'arrendament ascendeix a 1.724,14 euros i 275,86 euros corresponent a l'IVA, cada mes, sent el valor total de l'arrendament de 82.758,62 euros i 13.241,38 euros d'IVA.

El contracte definit té la qualificació de contracte privat tal com estableix l'article 4.1.p) de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre de Contractes del Sector Públic.

**CLÀUSULA SEGONA. Preu del contracte**

El preu del present contracte ascendeix a la quantia 1.724,14 euros i 275,86 euros corresponent a l'IVA, cada mes.

La renda s'actualitzarà cada any de vigència del contracte, aplicant a l'anualitat anterior la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització.

El preu s'abonarà, segons l'informe redactat per la Regidoria de Benestar Social, a càrrec del compte d'operacions no pressupostàries de l'Ajuntament número 4498, existint crèdit suficient per fer front als primers divuit mesos del contracte, i una vegada s'hagi liquidat el saldo creditor del compte abans citat, s'haurà de preveure la seva inclusió en el pressupost municipal a confeccionar pels propers exercicis.

**CLÀUSULA TERCERA. Durada del Contracte**

La durada del contracte d'arrendament es fixa en 4 anys, de caràcter improrrogable.

## **CLÀUSULA QUARTA. Acreditació de l'Aptitud per a Contractar**

Podran presentar oferta el titular de l'immoble, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin culpables en prohibicions de contractar.

1. La **capacitat d'obrar** dels empresaris s'acreditarà:

a) La capacitat d'obrar dels empresaris que siguin **persones jurídiques**, mitjançant l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en què constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si s'escau, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti.

b) La capacitat d'obrar dels **empresaris no espanyols que siguin nacionals d'Estats membres de la Unió Europea**, per la seva inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat on estiguin establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració jurada o un certificat, en els termes que s'estableixin reglamentàriament, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació.

c) Els **altres empresaris estrangers**, amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en l'àmbit territorial del qual radiqui el domicili de l'empresa.

2. La prova per part dels empresaris de la **no concurrència d'alguna de les prohibicions de contractar** de l'article 49 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, podrà realitzar-se:

a) Mitjançant testimoni judicial o certificació administrativa, segons els casos, i quan aquest document no pugui ser expedit per l'autoritat competent, podrà ser substituït per una declaració responsable atorgada davant una autoritat administrativa, notari públic o organisme professional qualificat.

b) Quan es tracti d'**empreses d'Estats membres de la Unió Europea** i aquesta possibilitat estigui prevista en la legislació de l'Estat respectiu, podrà també substituir-se per una declaració responsable, atorgada davant una autoritat judicial.

## **CLÀUSULA CINQUENA. Presentació d'Ofertes i Documentació Administrativa**

Les ofertes es presentaran en l'Ajuntament, Passeig de la Mar, 16, en horari d'atenció al públic, en el termini que s'indica en la invitació a participar.

Les ofertes es podran presentar, per correu, per telefax, en qualsevol dels indrets establerts en l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Quan les ofertes s'enviïn per correu, l'empresari ha de justificar la data d'imposició de l'enviament en l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant tèlex, fax o telegrama en el mateix dia, consignant-se el número de l'expedient, títol complet de l'objecte del contracte i nom del candidat.

L'acreditació de la recepció de l'esmentat tèlex, fax o telegrama s'efectuarà mitjançant diligència estesa pel Secretari municipal. Sense la concurrència d'ambdós requisits, no serà admesa la proposició si és rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la data de terminació del termini assenyalat en l'anunci de licitació. En tot cas, transcorreguts deu dies següents a aquesta data sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no serà admesa.

No es podrà presentar més d'una oferta. Tampoc no podrà subscriure cap oferta en unió temporal amb altres si ho ha fet individualment o consta en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes donarà lloc a la no admissió de totes les ofertes subscrietes pel candidat.

La presentació d'una oferta suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari de les clàusules del present Plec.

Les ofertes per participar en la negociació es presentaran en dos sobres tancats, signats pel candidat i amb indicació del domicili a efectes de notificacions, en què hi constarà la denominació del sobre i la llegenda «Oferta per negociar la contractació de l'ARRENDAMENT D'UN LOCAL PER UBICAR OFICINES D'AJUDA AL DISCAPACITAT (AULES DE TERÀPIA)». La denominació dels sobres és la següent:

- Sobre «A»: Documentació Administrativa.
- Sobre «B»: Oferta Econòmica.

Els documents a incloure en cada sobre han de ser originals o còpies autèntiques, d'acord amb la Legislació en vigor.

A dins de cada sobre, s'inclouran els documents següents així com una relació numerada dels mateixos:

## **SOBRE «A»**

### **DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA**

**a) Documents que acrediten la personalitat jurídica de l'empresari.**

**b) Documents que acrediten la representació.**

— Els que compareguin o signin ofertes en nom d'un altre, presentaran còpia notarial del poder de representació, validat pel Secretari de la Corporació.

— Si el candidat és persona jurídica, aquest poder ha de constar inscrit en el Registre Mercantil, quan sigui exigible legalment.

— Igualment la persona amb poder validat a efectes de representació, ha d'acompanyar fotocòpia compulsada administrativament o testimoni notarial del seu document nacional d'identitat.

**c) Declaració responsable de no concórrer en una prohibició per contractar de les recollides en l'article 49 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.**

Aquesta declaració inclourà la manifestació d'estar al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents, sense perjudici de que la justificació acreditativa d'aquest requisit s'hagi de presentar, abans de l'adjudicació definitiva, per l'empresari a favor del qual se n'hagi d'efectuar.

**d) Resguard acreditatiu d'haver constituït la garantia provisional per import de 2.482,76 euros.**

**e) Les empreses estrangeres presentaran declaració de submissió a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes aquelles incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si s'escau, al fur jurisdiccional estranger que pugui correspondre al candidat.**

## **SOBRE «B» OFERTA ECONÒMICA**

**a) Oferta econòmica.**

Es formularà d'acord amb el ANNEX I

### **CLÀUSULA SISENA. Garantia Provisional**

Haurà de dipositar-se com garantia provisional la quantitat de 2.482,76 euros.

La garantia provisional es dipositarà:

- En la Caixa General de Dipòsits o en les seves sucursals enquadrades en les Delegacions d'Economia i Hisenda, o en la Caixa o establiment públic equivalent de les Comunitats Autònomes o Entitats Locals contractants davant les que hagi de produir efectes quan es tracti de garanties en efectiu.
- Davant l'òrgan de contractació, quan es tracti de certificats d'immobilització de valors anotats, d'avalis o de certificats de assegurances de caució.

### **CLÀUSULA SETENA. Aspectes Objecte de Negociació**

La negociació versarà sobre el preu de l'arrendament, a la vista de l'informe tècnic que obra en l'expedient i les característiques físiques que deu reunir el mateix.

### **CLÀUSULA VUITENA. Prerogatives de l'Administració**

L'òrgan de contractació, de conformitat amb l'article 194 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, ostenta les prerrogatives següents:

- a) Interpretació del contracte.
- b) Resolució dels dubtes que ofereix el seu compliment.
- c) Modificació del contracte per raons d'interès públic.
- d) Acordar la resolució del contracte i determinar-ne els efectes.

### **CLÀUSULA NOVENA. Obertura d'ofertes i Adjudicació Provisional**

En els procediments negociats l'adjudicació provisional concretarà i fixarà els termes definitius del contracte.

L'adjudicació provisional del contracte s'ha d'efectuar en el termini d'un mes des de l'obertura de les ofertes; aquesta s'ha de notificar als candidats i en el Perfil de Contractant.

La proposta d'adjudicació no crea cap dret a favor del candidat proposat davant de l'Administració. Això no obstant, quan l'òrgan de contractació no adjudiqui el contracte d'acord amb la proposta formulada haurà de motivar la seva decisió.

### **CLÀUSULA DÉSENA. Garantia Definitiva**

Els que resultin adjudicatari provisionals dels contractes han de constituir una garantia del 5% de l'import de l'adjudicació, exclòs l'Impost sobre el Valor Afegit.

Aquesta garantia es podrà presentar en alguna de les formes següents:

a) En efectiu o en valors de Deute Públic, amb subjecció, en cada cas, a les condicions establertes en les normes de desenvolupament d'aquesta Llei. L'efectiu i els valors d'immobilització dels valors anotats es dipositaran en la Caixa General de Dipòsits o en les seves sucursals enquadrades en les Delegacions d'Economia i Hisenda, o en les Caixes o establiments públics equivalents de les Comunitats Autònomes o Entitats locals contractants davant les quals hagin de sortir efectes, en la forma i amb les condicions que les normes de desenvolupament d'aquesta Llei estableixin.

b) Mitjançant aval, prestat en la forma i condicions que estableixen les normes de desenvolupament d'aquesta Llei, per algun dels bancs, caixes d'estalvis, cooperatives de crèdit, establiments financers de crèdit i societats de garantia recíproca autoritzats per operar a Espanya, que es dipositarà en els establiments assenyalats en la lletra a) anterior.

c) Mitjançant contracte d'assegurança de caució, celebrat en la forma i condicions que les normes de desenvolupament d'aquesta Llei estableixin, amb una entitat asseguradora autoritzada per operar en la branca. El certificat de l'assegurança s'ha de lliurar en els establiments assenyalats en la lletra a) anterior.

La garantia no serà retornada o cancel·lada fins que s'hagi produït el venciment del termini de garantia i el compliment satisfactori del contracte.

Aquesta garantia respondrà als conceptes inclosos en l'article 88 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.

### **CLÀUSULA ONZENA. Adjudicació Definitiva**

L'òrgan de contractació previ els informes tècnics que consideri convenients, valorarà les diferents ofertes en conjunt i prèvia negociació dels aspectes econòmics i tècnics, si s'escau, adjudicarà el contracte motivadament.

Realitzada l'adjudicació del contracte, es procedirà a la devolució de la garantia provisional prestada pels candidats, excepte la corresponent a l'adjudicatari, que quedarà retinguda fins la constitució de la garantia definitiva.

### **CLÀUSULA DOTZENA. Obligacions de l'Arrendatari**

L'Ajuntament com a arrendatari:

- Utilitzarà el bé immoble (local) per a destinar-lo a oficina d'ajuda al discapacitat.
- Abonarà el preu corresponent dins dels primers 10 dies de cada mes.
- Seran de conta de l'arrendatari les despeses derivats del subministrament d'aigua, gas i electricitat, que seran abonats directament a les empreses subministradores.

- Previ consentiment exprés de l'arrendador, podrà realitzar les obres que consideri necessàries, encara que això comporti una modificació de la configuració de l'immoble.
- Mantindrà el local en perfectes condicions higienico-sanitàries.
- Haurà de conservar a la seva costa els elements mobles del local.
- Finalitzada l'activitat, eliminarà la totalitat d'instal·lacions utilitzades per a dur a terme aquesta i efectuarà les reposicions oportunes.

#### **CLÀUSULA TRETZENA. Obligacions de l'Arrendador**

- Haurà de realitzar, sense dret a pujar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per a conservar l'immoble en les condicions d'utilització per a servir a l'ús convingut, llevat quan la deterioració que la seva reparació es tracti sigui imputable a l'arrendatari a tenor de lo disposat en els articles 1563 i 1564 del Codi Civil.
- Pel que fa a obres de conservació i millora, s'estarà a l'establert en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

#### **CLÀUSULA CATORZENA. Efectes i extinció del contracte**

Pel que fa als efectes i extinció del contracte de que es tracta, s'estarà a lo disposat en les Normes de Dret privat d'aplicació.

#### **CLÀUSULA QUINZENA. Formalització del Contracte**

El contracte es formalitzarà en document administratiu, en el que es transcriuran els drets i deures de ambdues parts que han sigut enumerats en aquest plec. Qualsevol de les parts podrà sol·licitar elevar a escriptura pública el contracte sent en aquest cas de la seva conta les despeses que s'originin.

#### **CLÀUSULA SETZENA. Règim Jurídic del Contracte**

Aquest contracte té caràcter privat, la seva preparació i adjudicació es regirà per l'establert en aquest Plec, i per al no previst en ell, serà d'aplicació la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic i la normativa patrimonial administrativa, així com les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en defecte d'això, les normes de dret privat.

Pel que fa als seus efectes i extinció es regirà per les Normes de Dret privat.

L'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu serà el competent el coneixement de les qüestions que se suscitin en relació amb la preparació i adjudicació d'aquest contracte.

L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per a resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts en relació amb els efectes, compliment i extinció del contracte.



**ANNEX I**

**CONTESTACIÓ A L'OFERTA**

D. \_\_\_\_\_ [nom i cognoms], en nom propi [o en representació de \_\_\_\_\_, com acredita mitjançant \_\_\_\_\_], a la vista de l'oferta realitzada per l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, de l'arrendament de l'immoble (local) situat en \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ [superfície útil], que disposa de \_\_\_\_\_ [especificar els elements necessaris o requerits per l'Ajuntament], i que el pertany en propietat, desitja prendre part en el procediment negociat, acceptant [en el seu cas] l'arrendament del citat bé, pel preu de \_\_\_\_\_ euros [mes/any], amb les següents condicions, [en el seu cas], \_\_\_\_\_.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

L'interessat,

Fdo.: \_\_\_\_\_